



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE REVITALISATION RURALE (OPAH – RR)

PERIODE 2023-2025
Hautes Terres Communauté



Convention de financement ? n° **XXXX**

Date d'effet de la convention: **XXX**

La présente convention est établie :

Entre Communauté de communes de Hautes Terres Communauté

4, rue Faubourg Notre Dame – 15300 MURAT

N° SIRET : 200 066 637

maître d'ouvrage de l'opération programmée et représentée par son Président, M. Didier ALCHALME, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du 07 juillet 2022

Et

La **Commune d'Allanche**, représentée par son Maire M. Philippe ROSSEEL, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du XX XXX 2022

La **Commune de Massiac**, représentée par son Maire M. Didier ACHALME, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du XX XXX 2022

La **Commune de Murat**, représentée par son Maire M. Gilles CHABRIER, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du XX XXX 2022

La **Commune de Neussargues en Pinatelle**, représentée par son Maire M. Michel PORTENEUVE, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du XX XXX 2022

La **Commune de Marcenat**, représentée par son Maire Mme. Colette PONCHET PASSEMARD, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du XX XXX 2022

Et

l'**État**, représenté par **Monsieur Laurent BUCHAILLAT**, Préfet du Cantal,

Et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sise 22 rue du 139^e Régiment d'infanterie 15 000 Aurillac, dénommé **ANAH**, représentée par **Laurent BUCHAILLAT**, Préfet du département du Cantal, délégué local de l'ANAH dans le département, agissant dans le cadre l'article R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Décident de réaliser une l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale, OPAH RR Hautes Terres Communauté.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Conseil Départemental, le 16 octobre 2018,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par ..., le ...

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Hautes Terres Communauté maître d'ouvrage de l'opération, en date du 07 juillet 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune d'Allanche en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Massiac en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Murat en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Neussargues en Pinatelle en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Marcenat en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Cantal, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 10 octobre 2022 au 10 novembre 2022 au siège de Hautes Terres Communauté aux jours et heures d'ouvertures habituels et sur son site internet <https://www.hautesterres.fr/hautes-terres-communaute/concertations-et-enquetes-publiques/> en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

/ Table des matières

La présente convention est établie :	2
/ Table des matières	1
Préambule	2
Contexte géographique	2
L'armature territoriale	3
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	6
1.1. Dénomination de l'opération	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention	6
Chapitre II – Enjeux de l'opération	8
Article 2 – Enjeux	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	10
Article 3 – Volets d'action	10
3.1. Volet urbain	10
3.2. Volet foncier	11
3.3. Volet immobilier	11
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	12
3.5. Volet copropriété	14
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	15
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	17
3.8. Volet social	19
3.9. Volet patrimonial et environnemental	19
3.10. Volet économique et développement territorial	21
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	24
5.1. Financements de l'Anah	24
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	24
5.3. Financements des communes	26
5.4. Financement de la SACICAP Sud Massif Central Toulouse Pyrénées – Groupe Procivis	27
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	30
Article 6 – Conduite de l'opération	30
6.1. Pilotage de l'opération	30
6.2. Suivi-animation de l'opération	31
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
Chapitre VI – Communication	35
Article 7 - Communication	35
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	36

Article 9 - Durée de la convention	36
Article 10 – Litiges	36
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention	36
Article 12 – Transmission de la convention	36

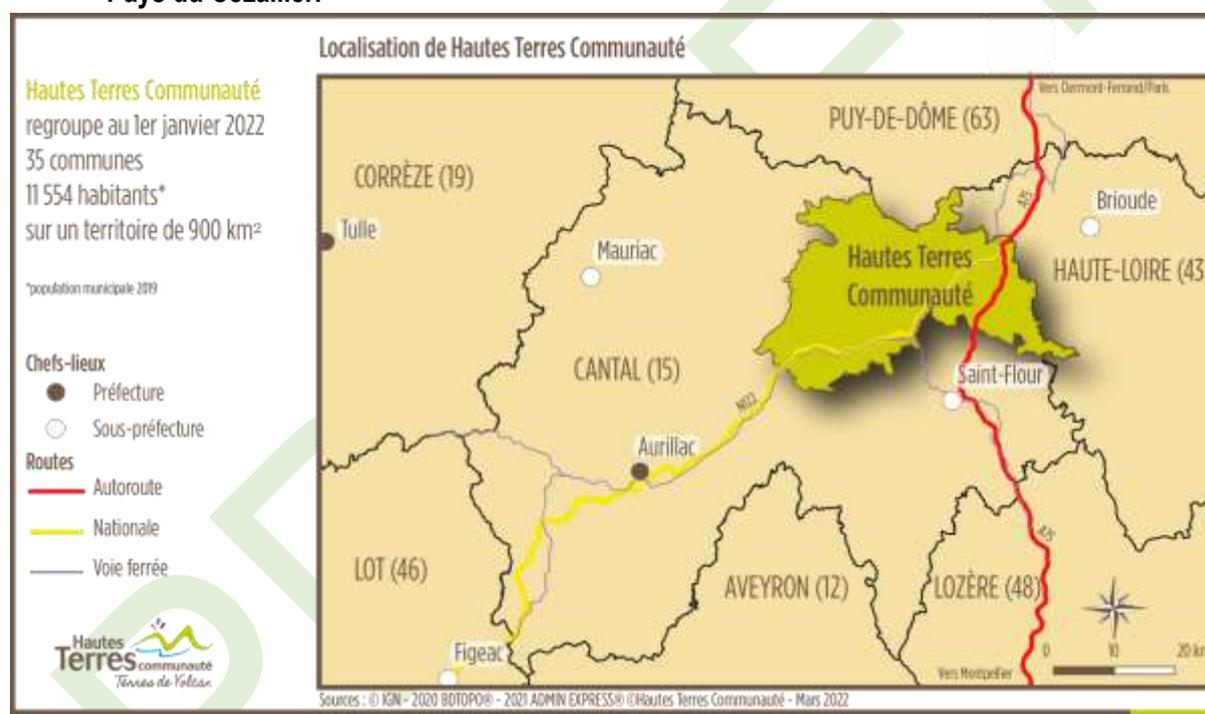
Préambule

L'amélioration du parc des logements, la lutte contre les logements vacants et la lutte contre les passoires thermiques sont des préoccupations environnementales et une priorité nationale qui répondent aux enjeux de la lutte contre le changement climatique, d'attractivité, de pouvoir d'achat et de qualité de vie.

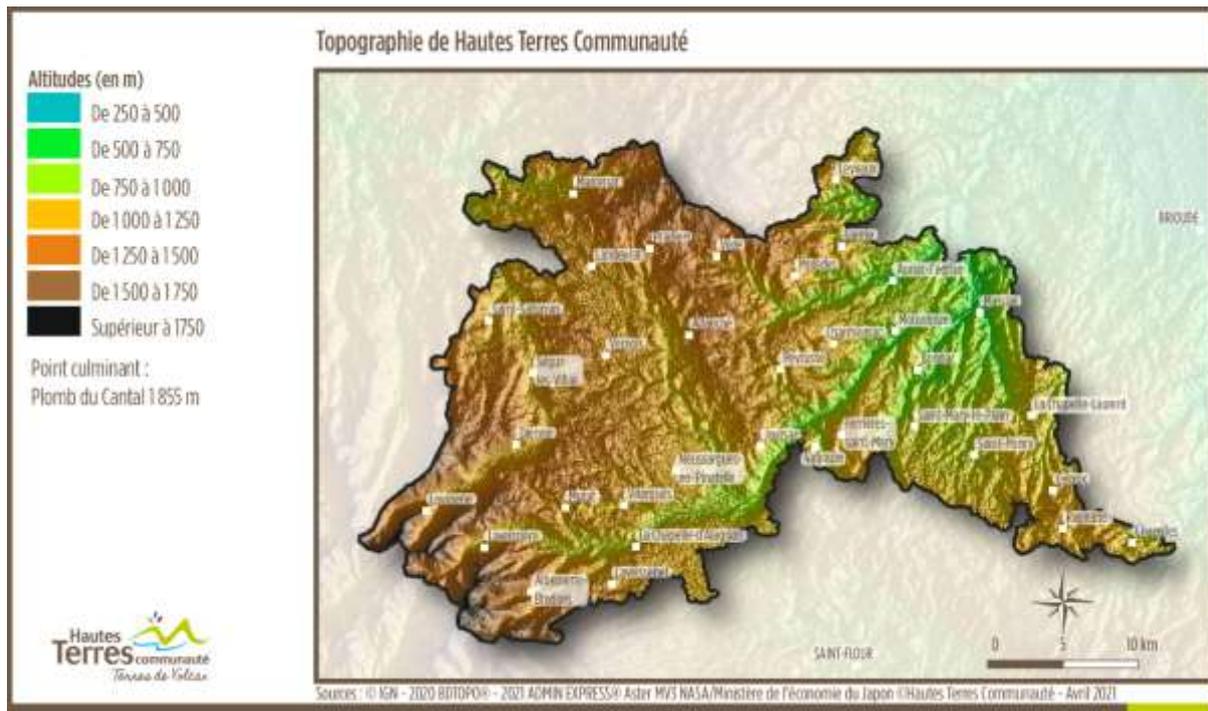
Contexte géographique

Hautes Terres Communauté est issue de la fusion, en 2017, de trois EPCI :

- **Pays de Massiac,**
- **Pays de Murat,**
- **Pays du Cézallier.**



Située au nord-est du Cantal, au cœur de la Haute-Auvergne, entre volcan et vallées, Hautes-Terres Communauté cumule les atouts d'un territoire de pleine nature préservé et les contraintes **d'un territoire de moyenne montagne** qui porte toujours les stigmates d'un exode rural massif au siècle dernier.



Le territoire est façonné à l'ouest par de nombreux reliefs dont le point culminant est le Plomb du Cantal à 1 885m et le Puy Mary à 1 787m.

Dans sa partie centrale, le territoire est façonné par le **Cézaillier, paysage singulier d'altitude** composé de plateaux et de moyennes montagnes volcaniques modelés par les glaciers, à plus de 1000 mètres d'altitude.

Au sud du Cézaillier, sur la planèze de Chalarnagues, se trouve un vaste plateau basaltique d'altitude sur lequel s'étend un important **massif forestier : une pinatelle** aux caractéristiques naturelles différentes (milieu forestier, zone humide, pâturage et lac).

A l'est, la **vallée de l'Alagnon ou encore la vallée de Sianne composent le bassin de Massiac**, bénéficiant d'un microclimat propice à l'arboriculture, au maraîchage et à la culture de la vigne. Véritable porte d'entrée du Cantal avec le passage de l'A75 (passage qui se prolonge sur la Margeride plus au sud) et de lignes de train (TER qui traverse le territoire jusqu'au Lioran et l'Aubrac qui se prolonge en direction de Saint-Flour). Autant de spécificités et d'atouts sur lesquels s'appuyer pour en faire des leviers de développement durable.

Le relief est déterminant pour l'organisation économique et l'implantation des populations de Hautes Terres Communauté.

L'armature territoriale

Le **SCoT Est Cantal** porté par le SYTEC définit l'armature territoriale de Hautes Terres Communauté selon **trois pôles d'attractivité** hiérarchisés.

La ville de **Murat** située à 22km de Saint-Flour et 49 km d'Aurillac **constitue le pôle principal** de Hautes Terres Communauté avec 1 855 habitants, elle possède de nombreux commerces et services dont le siège de Hautes Terres Communauté.

Les villes **d'Allanche, Massiac et Neussargues en Pinatelle**, incarnent les pôles secondaires, notamment grâce à leurs commerces et services ainsi qu'à leur accessibilité ferroviaire et routière grâce à l'A75 pour

Massiac, la R122 pour Neussargues ou encore la position centrale d'Allanche au cœur du Cézallier. Ces quatre villes les plus densément peuplées sont lauréates de l'appel à candidature "**Petites Villes de Demain**".

Le maillage territorial a continué à se développer et parallèlement aux Maisons des Services et Numérique inaugurées en 2005 à Murat et 2011 à Neussargues en Pinatelle. Hautes Terres Communauté a ouvert dans les villes d'Allanche et de Massiac de nouveaux lieux d'accueil en 2022 appelés "Hautes Terres Services et Découverte" avec une labellisation France Services. L'objectif étant de permettre aux populations de bénéficier d'une porte d'entrée sur Hautes Terres Communauté en matière de services de proximité pour l'information, la formation, ou encore l'accès au numérique.

Enfin, respectivement au nord-ouest et au sud-ouest du territoire, les villes **de Marcenat et Laveissière forment les pôles relais** du territoire offrant ainsi un maillage complet du territoire.

Territoire rural, Hautes Terres Communauté reflète la tendance de ces zones géographiques de montagne avec une **perte de démographie** significative depuis 1968 représentant une baisse de 40% de la population. Sa densité de population est de 12,9 habitants/km, contre 25,3 habitants/km à l'échelle du département du Cantal. Les quatre Petites Villes de Demain constituent les villes les plus densément peuplées, avec en moyenne pour trois d'entre elles plus de 1700 habitants. Allanche est la moins peuplée avec 805 habitants lors du dernier recensement de la population. Parallèlement à cette problématique, le territoire fait face à un vieillissement de sa population. En effet, 40 % de la population a plus de 60 ans, cet aspect implique à la fois le déficit d'enfants de 0 à 14 ans par le manque de famille jeune, et la faible représentation des jeunes adultes/actifs âgés de 15 à 19 ans souvent obligés de délaisser le territoire pour se former dans les EPCI voisines ou départements limitrophes. Ces aspects ont donc une forte influence sur l'attractivité du territoire, et interrogent sur le maintien et l'installation des entreprises, l'adaptation du parc de logements à la fois lié aux trajectoires résidentielles et au vieillissement des populations.

Les **logements vacants** constituent une problématique immobilière à part entière avec près de **1 440 logements vacants à l'échelle de l'EPCI** dont 206 nouveaux au cours des dix dernières années. Ce phénomène impose donc de s'interroger sur l'obsolescence du parc de logements privés, présent sur le territoire en regard à la fois de la demande actuelle (taille des logements, vétusté...etc) et des exigences thermiques en vigueur. A ce titre, le SCOT Est Cantal a fixé plusieurs objectifs quant à cet aspect autour de 5 prescriptions à savoir; *permettre la rénovation énergétique pour limiter les consommations et favoriser le confort thermique (N°82), diversifier la typologie de nouveaux logements (N°106), favoriser l'accès au logement de toutes les catégories de population (N°107), répondre aux besoins de logements en réduisant la vacance (400 logts d'ici 2035 à l'échelle du SCoT) et en résorbant l'habitat indigne, favoriser la revitalisation des centres-bourgs (N°109).*

Conjointement à ces objectifs, Hautes Terres Communauté est devenue **lauréate du "Plan National de Lutte contre le Logement Vacant"** qui s'articule autour de cinq axes:

- *Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants,*
- *Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements,*
- *Favoriser la mobilisation d'autres formes de logements et locaux vacants (parc social, transformation de bureaux en logements),*

- *Mobiliser les logements vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives portées par le Gouvernement en matière de logement (notamment le Plan Logement d'Abord et le programme Action Cœur de Ville),*
- *Déployer de manière accélérée le Plan sur un échantillon de territoires.*

Des premières actions de repérages ont eu lieu dans ce cadre et le développement de **l'observatoire du bâti vacant de l'Est Cantal** permettra à terme à la collectivité d'avoir une vigilance sur son parc de logements vacants avec une mise à jour de la base de données prévue annuellement.

En s'appuyant sur les diagnostics déjà existants (Projet de SCOT, Diagnostic préalable Habitat, Dossier de candidature PVD) et complétée par une importante phase de terrain, **l'étude pré opérationnelle d'OPAH a permis d'identifier les problématiques prioritaires** à traiter sur l'ensemble du territoire:

- Résorber la vacance structurelle des logements par des réhabilitations ou des restructurations,
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- Favoriser les rénovations énergétiques,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie,
- Créer une offre locative privée de qualité et à loyers maîtrisés,
- Accompagner les propriétaires pour les travaux de réfection de toiture,
- Accompagner l'intervention sur les espaces publics par une action d'embellissement des façades.

Le portage du dispositif d'amélioration de l'habitat privé par Hautes Terres Communauté permettra une mise en œuvre harmonisée des actions à l'échelle du territoire, avec des actions ciblées dans les villes de Murat, Massiac, Allanche, Neussargues en Pinatelle et Marcenat.

Hautes Terres Communauté souhaite ainsi s'engager dans des actions cohérentes et en termes d'habitat privé ancien et adaptées aux problématiques propres à son territoire. Un seul programme couvrira son territoire par le biais d'une OPAH RR. Afin de permettre l'adaptation, la modernisation du parc de logements ainsi que le renouvellement des locaux commerciaux, une convention d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) est en phase de rédaction afin de définir un cadre et des périmètres d'intervention au sein des quatre Petites Villes de Demain.

Hautes Terres Communauté souhaite ainsi renforcer ses pôles structurants mais aussi répondre à l'ensemble des besoins de sa population à l'échelle de son territoire.

L'OPAH RR s'inscrit en complément du dispositif Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) porté par le Conseil Départemental et dénommé "Cantal Rénov' Energie". Ce service est chargé d'établir le premier conseil aux porteurs de projet de travaux d'économies d'énergie et d'accompagner les propriétaires occupants aux ressources intermédiaires et supérieures ainsi que les propriétaires bailleurs qui ne souhaitent pas conventionner leurs logements. Les autres publics seront orientés vers l'opérateur de l'OPAH RR.

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

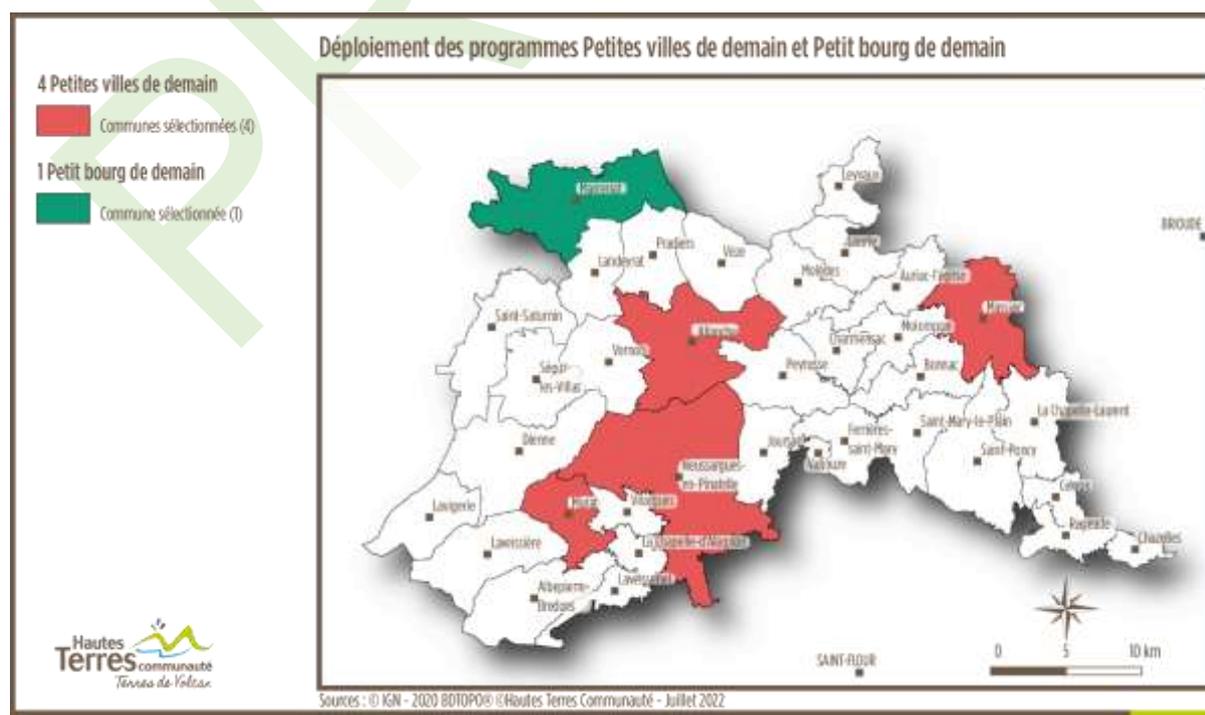
Hautes Terres Communauté, maître d'ouvrage de l'opération, les communes d'Allanche, Massiac, Murat, Neussargues en Pinatelle et Marcenat, l'Etat, PROCIVIS et l'Anah ont décidé d'associer leurs moyens et leurs efforts pour réaliser une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale ci-après nommée "**OPAH RR Hautes Terres Communauté**".

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le travail de terrain ajouté aux diagnostics menés lors de l'étude pré opérationnelle et de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) a permis l'identification d'enjeux à l'échelle de Hautes Terres Communauté qui connaît des difficultés urbaines, une déprise du foncier et une perte de population couplée à un fort vieillissement. Face à cela, les centres-bourgs des Petites Villes de Demain connaissent une qualité patrimoniale et une disponibilité importante du parc immobilier qui sont autant d'opportunités à valoriser pour asseoir une dynamique. Cette situation justifie des interventions couvrant les volets, foncier, immobilier, habitat et patrimoine.

La démarche de la collectivité dans la mise en place d'une **Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** permettra par ailleurs une réflexion globale ambitieuse et nécessaire à ces pôles de vie intégrant la dimension économique (commerce, tourisme, ...), les espaces publics, l'offre culturelle, etc.

Le **périmètre d'intervention de l'OPAH RR concerne les 35 communes de Hautes Terres Communauté** définit comme suit: Albeypierre-Bredons, Allanche, Auriac-l'Église, Bonnac, Celoux, Charmensac, Chazelle, Dienne, Ferrières-Sainte-Mary, Joursac, La Chapelle-d'Alagnon, La Chapelle-Laurent, Landeyrat, Laurie, Laveissenet, Laveissière, Lavigerie, Leyvaux, Marcenat, Massiac, Molèdes, Molompize, Murat, Neussargues en Pinatelle, Peyrusse, Pradiers, Rageade, Saint-Mary-Le-Plain, Saint-Poncy, Saint-Saturnin, Ségur-les-Villas, Valjouze, Vernols, Vèze, Virargues.



Le champ d'intervention de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale s'adressera aux propriétaires occupants modestes et très modestes ainsi qu'aux propriétaires bailleurs-qui font le choix de conventionner leurs logements.

L'ensemble des thématiques liées aux travaux d'amélioration de l'habitat privé seront concernées et plus particulièrement:

- La rénovation des immeubles et logements sur l'ensemble du territoire,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'adaptation des logements face à la perte d'autonomie pour favoriser le maintien à domicile,
- La mise en œuvre de procédures de lutte contre l'habitat indigne, sur l'ensemble du territoire.

PROJET

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic ayant permis de définir le cadre et le contexte de cette OPAH RR sont les suivants:

Enjeux à l'échelle du territoire:

- Lutter contre la précarité énergétique: promouvoir un parc de logement moins énergivore afin d'améliorer à la fois le confort thermique des logements privés, mais aussi de maîtriser le coût de la facture énergétique (4 971 ménages estimés en situation de précarité énergétique probable),
- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé: l'objectif sera de coordonner et d'intensifier le travail partenarial avec l'ensemble des partenaires œuvrant sur cette thématique afin d'améliorer les conditions d'habiter des propriétaires occupants et des locataires (1 301 logements privés potentiellement dégradés),
- Proposer une nouvelle offre de logement locatif: avec la remise sur le marché de logements de qualité et financièrement accessible en centre-bourgs (seulement 12 % de logements locatifs existants à l'échelle de Hautes Terres Communauté),
- Favoriser le maintien à domicile des populations en perte d'autonomie: les actions seront menées en regard du constat d'un fort taux de vieillissement sur le territoire avec des logements inadaptés: trop grands, situés en étages, composé de baignoire...etc. (40% de la population a plus de 60 ans).
- Développer et/ou soutenir les entreprises locales: les sollicitations envers les métiers œuvrant dans le secteur lié aux travaux de réhabilitation et d'amélioration seront accrues au cours de la durée de l'OPAH RR.

Enjeux immobiliers:

- Stopper la déqualification du parc privé et mettre à disposition une nouvelle offre en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés ou insalubres occupés,
- Débloquent les situations de rétentions foncières et de désintérêt des logements dans les centres-bourgs,
- Apporter de la qualité résidentielle dans l'habitat du centre ancien (regroupement de petits logements) et résoudre les problèmes d'accessibilité,
- Améliorer la diversité de l'offre pour renouveler l'attractivité du parc de logements,
- Favoriser la production d'une offre locative de qualité à loyers maîtrisés dans les centres-bourgs,
- Permettre le recyclage immobilier via la transformation d'usage notamment au niveau des anciens rez-de-chaussée commerciaux dans les linéaires n'ayant plus de vocation commerciale.

Enjeux urbains:

- Animer et renforcer l'attractivité des centres anciens des quatre Petites Villes de Demain en

améliorant les conditions du stationnement résidentiel, en maintenant et améliorant l'offre de services, commerces et équipements, en travaillant la stratégie de communication des communes et de Hautes Terres Communauté sur leurs atouts,

- Améliorer la qualité de l'espace public et inciter les propriétaires à intervenir sur les façades dans les centres-bourgs des quatre Petites Villes de Demain,
- Répondre aux problèmes d'attractivité dans les centres anciens en intervenant sur les structures commerciales vacantes de manière à améliorer l'offre de services, commerces et équipements, via la convention d'ORT,
- Redynamiser des rues vacantes et dégradées délaissées par le manque d'investissement privé,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable.

Enjeux socio-démographiques:

- Maintenir et accompagner les occupants en situation difficile,
- Faire perdurer le léger regain d'attractivité que connaît le territoire depuis plusieurs mois avec une demande croissante de nouveaux arrivant en créant une dynamique via la réhabilitation immobilière,
- Diversifier la structure de la population et limiter les départs,
- Accueillir de nouveaux ménages, notamment les jeunes ménages qui chercheraient à accéder à la propriété.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d'action

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH RR sont les suivants :

- Résorber le parc de logements vacants dans les centres-villes et centres-bourgs,
- Rééquilibrer le parc de logements en mobilisant des résidences secondaires en état d'abandon au profit de résidences principales,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Améliorer la qualité résidentielle : réhabilitation des logements et des parties communes d'immeubles, ravalement des façades, réfection de toiture, ...,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Développer une offre locative de qualité à loyer maîtrisé,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural.

Pour atteindre ces objectifs, Hautes Terres Communauté mettra en place le dispositif suivant:

- Des aides financières incitatives en complément des aides de l'Anah,
- Des actions d'accompagnement avec un financement de Hautes Terres Communauté et des communes,

Pour atteindre ces objectifs, les communes d'Allanche, Massiac, Murat, Neussargues en Pinatelle et Murat mettront en place des aides financières incitatives en complément des aides de l'Anah.

3.1. Volet urbain

3.1.1. Descriptif du dispositif

L'ensemble des communes du territoire continuera les projets d'amélioration de l'espace bâti (bourgs et hameaux), soutenus par Hautes Terres Communauté, parallèlement au programme défini par l'OPAH RR en matière d'aménagement et d'axes routiers. Porte d'entrée du département, **Hautes Terres Communauté devra continuer à être vigilante notamment sur les abords et les traversées de bourgs impactés par la RN122** afin de ne pas continuer à dévaluer l'attrait de ces communes souvent proches des pôles secondaires.

Les secteurs définissant le cadre d'action du périmètre de l'ORT permettra dans les centres-bourgs des quatre Petites Villes de Demain de matérialiser les secteurs à enjeux notamment en ce qui concerne les façades, les réaménagements de places et placettes, et l'accès aux commerces et services.

3.1.2. Objectifs du volet urbain

L'objectif principal est de renforcer l'attractivité du territoire en **rénovant les espaces publics et améliorant l'impact visuel créé par les façades privées** en complément de rénovations intérieures. Ces actions viennent conforter le cadre de vie des ménages installés sur le secteur et améliorent l'attrait des centres bourgs pour l'accueil de nouvelles populations.

3.2. Volet foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH RR, permettra à la collectivité d'asseoir sa volonté de redynamiser son territoire avec l'intégration dans un dispositif plus global d'ORT sur ses quatre communes les plus peuplées. Ainsi les enjeux fonciers pourront être davantage maîtrisés, avec le renforcement du "droit de préemption urbain" (DPU), le droit de préemption dans les locaux artisanaux, ainsi que le contrôle des "déclaration d'intention d'aliéner" (DIA) ouvrant la possibilité pour la collectivité de préempter des biens stratégiques.

De plus, les dispositifs de l'OPAH RR et d'ORT permettront la valorisation et la remise sur le marché des logements locatifs privés dans les centres-bourgs où le bâti ancien est dévalorisé par sa vétusté et son niveau de dégradation. Ces deux outils seront les moyens de redynamiser l'attractivité des cœurs de villes déjà dotés de services et commerces de proximité qui constituent des atouts pour le maintien des populations vieillissantes et l'accueil de nouvelles populations.

3.2.2. Objectif du volet foncier

Le volet foncier a pour but d'intervenir sur les dysfonctionnements liés au bâti et/ou aux statuts de propriété foncière, qui se traduisent le plus souvent par une situation de vacance voire d'abandon.

3.3. Volet immobilier

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'empreinte architecturale de Hautes Terres Communauté se caractérise par la forte représentation **d'un bâti ancien avec 71% du parc privé construit avant 1970**. Ce parc immobilier composé principalement de grands logements (59% du parc de logements privés présentent une surface de plus de 70m²), à l'emprise foncière importante ou au contraire contrainte dans les centres-bourgs, n'est plus en adéquation avec les besoins des populations en place. L'adaptation et l'organisation des espaces, la qualité énergétique des biens, leur niveau d'investissement faible en regard des classes sociales qui peuplent le territoire génèrent la multiplication de bâtis vacants et dégradés, dévalués par les propriétaires ou investisseurs les qualifiants souvent d'obsoletes.

Les aides financières et l'accompagnement technique de l'OPAH RR permettront aux propriétaires de bâtis anciens et dégradés de pouvoir envisager **leur réhabilitation et de se réapproprier leurs biens**. Cet axe permettra d'améliorer leur confort de vie mais aussi de favoriser l'accueil et l'investissement de nouvelles populations.

La lutte contre la vacance constitue un des objectifs de l'OPAH RR. En 2021, 1 440 logements étaient recensés comme vacants à l'échelle de l'EPCI. La mobilisation de ce parc représente un vivier important qui permettra de créer des logements plus adaptés à la demande actuelle. Cette opportunité permettra de favoriser les projets de réhabilitation qui offrent une réelle plus-value qualitative en termes de typologie, de technique de réhabilitation et de nature de l'offre.

La mise sur le marché de logements rénovés et aux loyers maîtrisés permettra aux ménages d'accéder à des logements locatifs qualitatifs, adaptés aux exigences actuelles (équipements et accès aux services de proximité), moins énergivores, le tout en adéquation avec leurs ressources.

Un propriétaire bailleur pourra saisir l'opportunité de conventionner son logement avec l'ANAH au travers du dispositif "Loc'Avantages" et de l'intermédiation locative favorisant ainsi le développement de l'offre locative sociale dans les centres-bourgs.

La convention d'ORT donnera aux investisseurs la possibilité d'avoir recours au dispositif "De Normandie", permettant au propriétaire bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité du coût de l'opération (achat + travaux). Ces deux opportunités faciliteront l'investissement dans le parc laissé vacant et les résidences secondaires oubliées.

Conjointement à ces actions de sensibilisation, la collectivité œuvre actuellement au déploiement du Plan national de lutte contre les logements vacants décrit précédemment. Pour pérenniser les effets leviers décrits précédemment, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs, des actions de communications seront menées à l'échelle des élus du territoire, des acteurs locaux intervenant pour le service à la personne ou dans le secteur du bâtiment mais aussi au sein des maisons de services ou encore auprès de l'espace Cantal Rénov' Énergie.

3.3.2. Objectif du dispositif

L'OPAH RR devra valoriser le potentiel résidentiel des logements existants et permettre la réhabilitation du parc de logements dégradés, inconfortables ou énergivores au profit des propriétaires occupants et bailleurs afin d'apporter une qualité supplémentaire et une attractivité nouvelle aux logements à l'échelle de Hautes Terres Communauté.

Les indicateurs de résultat du volet immobilier seront les suivants:

- Le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Le nombre de primes à l'accession à la propriété pour des ménages primo-accédants,
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités,
- Le nombre de mises aux normes d'habitabilité des logements,
- Le nombre de logements réhabilités énergétiquement,
- Le nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'ensemble des communes de Hautes Terres Communauté est confronté à la présence d'habitat indigne ou potentiellement dégradé, 1 301 logements sont ainsi statistiquement identifiés comme tels. Avec les actions menées via l'OPAH RR, la collectivité s'engage à traiter les logements privés à la fois en situation de non décence, d'habitat très dégradé, vétuste ou encore à résoudre les problématiques liées aux remises aux normes en pouvant aller jusqu'au traitement des logements en situation d'insalubrité où à la mise sécurité des équipements.

Cette thématique concernera à la fois les propriétaires occupants et les logements locatifs.

A ce titre Hautes Terres Communauté, participera au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), notamment via le comité de pilotage, et un accompagnement renforcé par le biais de l'opérateur sera mis en place. L'ensemble des logements repérés ou signalés auprès du PDLHI feront l'objet d'une visite par le prestataire du suivi-animation. Un compte-rendu de visite sera établi selon le modèle type du PDLHI et

permettra de qualifier les désordres techniques et le cas échéant d'identifier la fragilité des occupants et d'éventuels problèmes juridiques. Le prestataire chargé du suivi-animation incitera les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires avec les aides de l'OPAH RR. Néanmoins, certaines situations nécessiteront l'emploi de moyens coercitifs si les moyens incitatifs s'avèrent insuffisants.

Ce travail partenarial avec les acteurs du secteur s'articulera de la manière suivante:

- Mise en place des outils pour repérer les propriétaires et locataires en difficultés,
- échanges avec l'ANAH, l'ARS, la CAF, les CCAS, CIAS, le Conseil Départemental, ADMR et les Caisses de retraite (CARSAT / MSA)
- Organisation de groupes de travail avec les acteurs de terrains (travailleurs sociaux et services de maintien à domicile)
- Par le biais de l'OPAH RR des solutions financières et opérationnelles devront être trouvées de manière à s'adapter aux mieux à la situation des occupants. Le PDLHI devra être mobilisé au besoin afin d'organiser au mieux la coordination des acteurs de terrain.

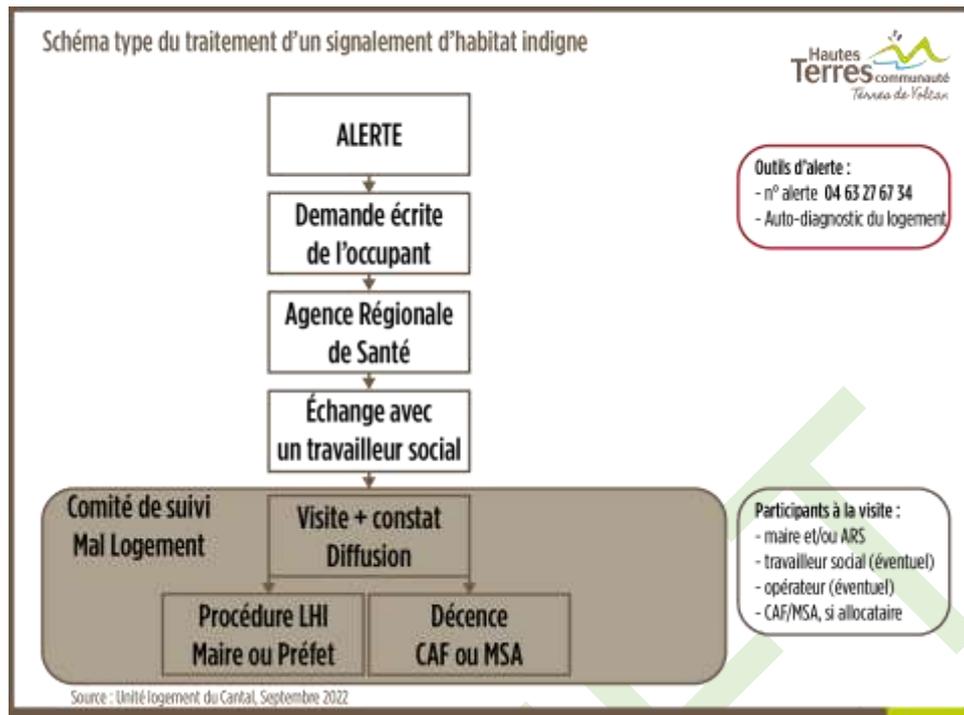
Ces situations seront ensuite étudiées dans le cadre d'un comité de mal logement spécifique sur l'habitat dégradé ou indigne. Composé de l'ensemble des acteurs de la thématique (élus, Anah, ARS, DDT, ...), il aura pour mission d'évaluer la situation des ménages au regard des éléments de diagnostic social et de l'état technique de leur logement, d'étudier les procédures de suivi et actions à mettre en œuvre et de suivre la réalisation des mesures décidées. Ce Comité se réunira tous les deux mois.

L'OPAH RR permettra de mieux repérer et traiter les logements locatifs occupés rencontrant des problématiques nécessitant des travaux lourds, urgents pour la santé et la sécurité des occupants. Ainsi sera mise en place une politique de vigilance dans le parc locatif. Les situations de non décence et en infraction au Règlement Sanitaire Départemental pourront être réglées via le biais d'un accompagnement renforcé auprès des propriétaires et des mairies.

3.4.2. Coordination avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

Les situations avérées d'habitat indigne seront orientées pour un suivi en Comité mal logement afin de favoriser la coordination avec les partenaires dont la CAF et l'ARS. L'opérateur ayant réalisé la visite viendra en comité présenter les situations rencontrées.

Le PDLHI communiquera également à l'équipe d'animation de l'OPAH les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH.



3.4.3. Objectif du dispositif

Les objectifs du volet Traitement de l'habitat indigne sont de résoudre des situations de ménages souvent fragiles en difficultés dans leur logement avec la mise en place d'un accompagnement spécifique et la mise aux normes des logements.

Les indicateurs de résultat du volet habitat indigne sont :

- Le nombre de signalements traités
- Le nombre de relogements temporaires ou définitif réalisés,
- Le nombre de logements très dégradés et/ou indignes réhabilités et de mises aux normes d'habitabilité des logements,
- Nombre de conservation d'allocation logement et de reversement suite à la réalisation de travaux,
- Le nombre d'injonctions à réaliser des travaux suite à la constatation d'infractions au RSD,
- Le nombre d'arrêtés de péril et d'insalubrités pris et nombre d'arrêtés levés.
- Le nombre de Comités Techniques et Sociaux organisés.

Le nombre de logements concernés par cette thématique:

Thématique de travaux	Logements PO	Logements PB
Insalubrité / Très dégradé	9	12
Sécurité / salubrité	3	0
Infractions RSD / indécence	0	1

3.5. Volet copropriété

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle n'a pas permis d'identifier l'existence de copropriétés en difficultés. Territoire principalement rural est composé de maisons individuelles, le parc de copropriété identifié sur Hautes Terres compte 226 immeubles représentant 1 412 logements soit 13 % du parc privé. Hors Laveissière qui compte une large part de copropriétés à vocation touristique, le parc se compose de 182 immeubles répartis sur les 34 autres communes et représentant 482 logements.

Les petites copropriétés se retrouvent dans les centres anciens de Hautes Terres Communauté à proximité des commerces et des services. Présentant souvent des caractéristiques patrimoniales ou étant situés dans des secteurs sous protection patrimoniale, les bâtis ne permettent souvent pas d'envisager d'isolation par l'extérieur, ce qui limite la performance énergétique des projets et donc la recevabilité aux aides.

Afin de maintenir l'attractivité de ces centres-bourgs et l'intérêt que représente la proximité avec cette dernière pour les personnes en perte d'autonomie, il est cependant envisagé de développer l'accessibilité de ces immeubles en partie commune.

3.5.2. Objectif du dispositif

L'objectif est de favoriser l'accès au logement aux personnes en perte d'autonomie vivant dans des immeubles d'habitation. Ainsi des travaux d'accessibilité en partie commune pourront être financés dans le cadre de l'OPAH RR par la mise en place de plan incliné au niveau des accès des immeubles, l'installation de monte-escalier, ascenseur, ou encore main courante.

Thématique de travaux	Copropriété
Adaptation des parties communes à la perte d'autonomie	2

Les indicateurs de résultat du volet copropriétés / monopropriété sont :

- Le nombre de copropriétés accompagnées pour l'adaptation des parties communes.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1. Descriptif du dispositif

La fragilité financière de la population (12% des ménages sous le seuil de pauvreté) et l'ancienneté du parc de logements (7 771 logements de Hautes Terres Communauté ont été construits avant 1974, date de la 1^{ère} réglementation thermique) font de la lutte contre la précarité énergétique l'une des priorités fortes de Hautes Terres Communauté de Hautes Terres Communauté.

L'enjeu principal sera de sensibiliser les propriétaires (occupants et bailleurs) afin de les inciter à réaliser des travaux permettant de maîtriser les charges liées aux logements en matière d'énergie et permettre aux ménages d'arriver à un niveau de confort thermique maximal.

Une mission de repérage des ménages en situation de précarité énergétique sera réalisée par l'équipe de suivi-animation et un accompagnement complet sera mis en place dans le cadre du programme Ma prime rénov' Sérénité:

- La visite technique du logement et la réalisation d'un diagnostic intégrant l'usage du logement fait par le ménage et une évaluation de la consommation énergétique avant travaux. Le cas échéant, une évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité sera conduite ainsi qu'une sensibilisation à l'adaptation du logement si le besoin se fait sentir lors de la visite.

- Un diagnostic social du ménage, si nécessaire, en lien avec les travailleurs sociaux et un bilan financier afin d'évaluer les aides mobilisables et les capacités financières du propriétaire à assumer le reste à charge des travaux. Le conseil et l'assistance des ménages pour identifier les besoins de travaux les plus efficaces sur le plan énergétique et cohérent avec la situation du ménage. L'établissement d'une proposition de programme avec un plan de financement et, le cas échéant une hiérarchisation des travaux seront proposées.
- La sensibilisation des ménages aux bonnes pratiques en matière d'économies d'énergie et d'eau, ainsi qu'aux notions de base de ventilation et d'aération des logements.

Par ailleurs, les conseils techniques apportés aux propriétaires devront prendre en compte la nature du bâti (construction en pierre, enduits à la chaux ...), notamment en cas de projets d'isolation ou de ravalement de façade mais également comporter des informations sur le recours aux matériaux naturels.

Lorsque les projets auront un impact sur l'aspect extérieur du bâti et seront situés dans les zones de SPR, ou dans le périmètre de protection d'un monument historique, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) sera sollicitée et le prestataire du suivi-animation veillera au respect des prescriptions. De même avant le dépôt de chaque demande de subvention auprès de l'ANAH, l'opérateur veillera à ce que le propriétaire ait reçu un accord favorable à la Déclaration Préalable de travaux.

Un travail sera mené avec les artisans locaux et leurs fédérations (CAPEB, FFB) pour les sensibiliser aux enjeux de la rénovation énergétique globale des logements et les informer du fonctionnement du dispositif.

Hautes Terres Communauté s'engage à mobiliser des moyens humains et financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires pour répondre aux objectifs suivants :

- Simplifier le parcours du demandeur en communiquant sur numéro de contact unique de "Cantal Rénov Énergie" pour les travaux de performance énergétique,
- Dans le cas où des contacts arriveraient directement à l'opérateur (via le bouche-à-oreille, etc. ...) mais ne serait pas recevables à l'OPAH RR, ils seront renvoyés vers le service "Cantal Rénov Énergie" pour un accompagnement personnalisé,
- Identifier et accompagner les ménages modestes ou très modestes pour réaliser des travaux permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la consommation énergétique théorique de leur logement et d'atteindre l'étiquette E après travaux, leur ouvrant ainsi droit notamment aux aides de l'Anah. A compter du 1er Juillet 2022, la prime "Habiter Mieux" se voit supprimée pour les propriétaires occupants, les CEE sont désormais mobilisables au profit du bénéficiaire. Ce découplage des CEE s'applique aux dossiers de propriétaires occupants.
- Identifier et accompagner les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans leurs logements locatifs avec pour objectif un gain énergétique théorique d'au moins 35% et d'atteindre l'étiquette D après travaux, leur ouvrant droit aux aides de l'Anah. La prime Habiter Mieux reste inchangée pour les dossiers PB.
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de l'ensemble de Hautes Terres Communauté et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Les évaluations énergétiques seront réalisées selon la méthode de calcul 3CL 2021 ou méthode équivalente. Une fois le projet de travaux validé par le ménage, l'opérateur chargé de l'OPAH RR constituera les dossiers relatifs aux demandes de subventions et de paiement et accompagnera ces derniers dans le cas de demandes de financements complémentaires (Procivis, éco-prêt à taux 0, etc...). Les demandes de subventions seront dématérialisées et déposées par l'opérateur effectuant le suivi animation puis validées par les propriétaires via le site internet de l'ANAH: monprojet.anah.gouv.fr .

3.6.2. Objectif du dispositif

Cette action en faveur de la lutte contre la précarité énergétique concerne à la fois les propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire ainsi que les propriétaires bailleurs pour les communes éligibles.

Elle sera menée au cours des 3 années de l'OPAH par l'opérateur:

Propriétaires occupants:

Thématique de travaux	PO Modestes	PO Très Modestes
Rénovation énergétique Globale (<i>gain théorique 35% et étiquette E après travaux</i>)	15	40

Prime sortie de passoire thermique	27
------------------------------------	----

Propriétaires bailleurs:

Thématique de travaux	Logements locatifs conventionnés
Rénovation énergétique globale (<i>gain théorique 35% et étiquette D après travaux</i>)	1
Prime Habiter Mieux	4*
Prime sortie de passoire thermique	12*

* les programmes de travaux des 17 logements locatifs financés via l'OPAH RR intégreront un volet énergie.

Les indicateurs suivis pour ce volet seront les suivants:

- Nombre de dossiers financés
- Nombre de visites effectuées
- Nombre de fiches de renseignements reçues
- L'évaluation du gain énergétique théorique moyen réalisé pour les propriétaires occupants et de gain énergétique théorique moyen réalisé pour les logements locatifs,
- Le nombre de diagnostics énergétiques réalisés,
- Nombre de kWh cumac économisés grâce aux réhabilitations (1 kWh cumac = 1 certificat d'économie d'énergie).

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1. Descriptif du dispositif

16 % de la population de Hautes Terres Communauté est âgée de plus de 75 ans et plus de la moitié des ménages propriétaires compte une personne âgée de plus de 65 ans (56,1%). Ces chiffres posent à la fois la question de la suffisance d'hébergement adaptés sur le territoire (résidences autonomie, EHPAD) mais aussi du maintien à domicile des ménages qui souhaitent rester chez eux.

Un des enjeux de l'OPAH RR est donc de réaliser des travaux d'accessibilité pour que les ménages âgés ou en situation de handicap puissent avoir le choix de rester dans leur domicile en centre-bourg ou dans des communes excentrées.

Un travail partenarial sera engagé avec la MDPH, les caisses de retraite, la CAF, la MSA, les élus locaux, le

CIAS, les services de maintien à domicile, etc., pour informer les ménages, repérer les situations à traiter, mobiliser des aides techniques (évaluation de la perte d'autonomie, intervention d'un ergothérapeute...) ou des aides financières complémentaires s'il y a lieu.

Les ménages ayant un besoin d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement feront ainsi l'objet d'un accompagnement spécifique en vue de la réalisation des travaux nécessaires. Le programme de travaux préconisé suite à la visite du logement et la rencontre des occupants du logement devra prendre en compte la globalité des besoins liés à la perte d'autonomie de la personne en étant attentif à l'évolution possible des pathologies mais aussi d'obtenir des financements pour réduire les conséquences de leur perte d'autonomie. Les travaux préconisés devront permettre notamment aux personnes de se déplacer, se laver et accéder aux différents équipements du logement.

3.7.2. Objectif du dispositif

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude pré opérationnel a permis de mettre en avant cette thématique qui doit être considérée comme un enjeu majeur.

Afin de permettre également l'adaptation des parties communes d'immeubles en monopropriété, Hautes Terres Communauté met en place une aide spécifique expérimentale à destination des propriétaires bailleurs.

Cette action concernera:

Thématique de travaux	Propriétaires et locataires modestes	Propriétaires et locataires très modestes
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	13	30

Adaptation à la perte d'autonomie des parties communes en copropriété	2
---	---

Adaptation à la perte d'autonomie des parties communes en monopropriété (aide uniquement de Hautes Terres Communauté)	1
---	---

Les indicateurs de résultat du volet Autonomie de la personne sont :

- Etat des contacts en vue de l'adaptation du logement au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
- Nombre de ménages aidés
- Montant des travaux réalisés
- Type et montant des financements

3.8. Volet social

3.8.1. Descriptif du dispositif

Toutes les mesures d'ordre social nécessaires seront mises en place dès le début de l'opération afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur et dans le respect de leur droit d'occupation. Par ailleurs, le prestataire du suivi-animation aura une veille sur le repérage des situations les plus fragiles qui nécessiteront d'être présentées et discutées au sein du Comité de mal logement. Il s'agira notamment de faire le lien avec les travailleurs sociaux de secteur les plus à même d'apporter une aide immédiate aux ménages et pourra perdurer après la fin de l'opération.

Lorsque les situations le nécessitent, l'accompagnement des personnes s'attachera notamment à :

- La réalisation d'un diagnostic social permettant d'évaluer les besoins et les contraintes (notamment budgétaires) des ménages afin d'assurer des conditions dignes d'habitation,
- La mise en relation avec les services sociaux de proximité (mise en place de mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, demandes FSL et FSE, ...),
- Accompagnement individuel: aide éducative budgétaire (CIAS, Maison du Conseil Départemental)
- L'augmentation et la diversification de l'offre locative conventionnée en centres-bourgs,
- La mise en relation des ménages avec Action Logement Services (garantie Visale, ...),
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- La mobilisation des dispositifs existant dans le PDALPD,
- un accompagnement renforcé du financement du reste à charge pour les ménages les plus précaires (éco-prêt MPR, fond SOS taudis de la Fondation Abbé Pierre, ...).

Les ménages pourront bénéficier d'un accompagnement financier pour la réalisation de leurs travaux grâce au partenariat avec la Sacicap Procivis qui assure l'avance des subventions. Une convention entre Hautes Terres Communauté et la SACICAP Procivis sera conclue parallèlement à la convention d'OPAH RR pour garantir ce service aux ménages nécessitant un tel accompagnement.

3.8.2. Objectif du dispositif

Les indicateurs de résultat du volet Social sont :

- Nombre de dossiers et montants préfinancés par la SACICAP Procivis
- Nombre, nature et montant d'aides accordées par les collectivités
- Nombre et montant des aides sollicitées auprès de la Fondation Abbé Pierre

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1. Descriptif du dispositif

L'équipe d'animation devra s'assurer de la prise en compte des enjeux patrimoniaux locaux et de la qualité architecturale du bâti qui contribue à la pérennité de la réhabilitation. Pour cela, elle sera amenée à conseiller les propriétaires sur leur projet et s'engage à travailler en relation avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine.

Les conseils techniques apportés aux porteurs de projets devront prendre en compte la nature et les caractéristiques du bâti, ainsi que l'intégration du projet dans son environnement (rural ou urbain). Par le biais

des permanences tenues par le CAUE, ces derniers pourront se voir conseiller sur l'opportunité de choisir certains matériaux en regard de la typologie de leur construction.

Spécifiquement pour les quatre Petites Villes de Demain et Marcenat, les projets de réhabilitations sur des immeubles présentant des qualités architecturales ou étant situés dans le SPR de Murat ou le périmètre de 500 mètres de protection d'un bâtiment protégé au titre des Monuments historiques seront menés en étroite relation avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine :

- Centre bourg de Murat: Site patrimonial remarquable avec règlement de ZPPAUP opposable : la consultation de l'UDAP est obligatoire pour tout projet de modification d'un immeuble nu ou bâti. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) instruit la faisabilité du projet sur la base du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).
- Centre bourg d'Allanche : périmètre de protection de 500 mètres autour d'un monument historique : la consultation de l'UDAP est obligatoire pour tout projet de modification d'un immeuble nu ou bâti. L'ABF instruit la faisabilité du projet au regard du porté atteinte au monument historique ou de la cohérence des abords du monument historique dans le cas où il existe une co-visibilité (avis conforme) ou au regard de l'environnement bâti et des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment s'il n'y a pas co-visibilité (avis simple).
- Centre bourg de Neussargues en Pinatelle : hors espace protégé. Le CAUE pourra toutefois être consulté pour des projets de rénovation de manière à conserver une lecture architecturale du bâti rénové mais aussi afin d'obtenir des conseils techniques sur les matériaux à employer.
- Centre bourg de Massiac: hors espace protégé. L'UDAP et le CAUE pourront toutefois être consultés pour des projets de restauration pour des bâtiments patrimoniaux dans le cadre de dossier « fondation du patrimoine » monté par le demandeur et la fondation.
- Centre bourg de Marcenat: périmètre de protection de 500 mètres autour d'un monument historique : la consultation de l'UDAP est obligatoire pour tout projet de modification d'un immeuble nu ou bâti. L'ABF instruit la faisabilité du projet au regard du porté atteinte au monument historique ou de la cohérence des abords du monument historique dans le cas où il existe une co-visibilité (avis conforme) ou au regard de l'environnement bâti et des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment s'il n'y a pas co-visibilité (avis simple).

Pour l'ensemble du territoire, il appartiendra à l'opérateur de repérer à l'échelle de Hautes Terres Communauté, les municipalités soumises aux différents avis de l'ABF :

- avis simple : l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme (en principe le maire) peut passer outre l'avis de l'ABF. Mais elle engage ainsi sa responsabilité en cas de recours contre l'autorisation.
- avis conforme : le maire doit obligatoirement suivre l'avis de l'ABF ;
- avis consultatif : hors secteur protégé, le maire peut toutefois demander un avis à l'ABF au titre de son expertise.

L'équipe de suivi animation sera attentive à la qualité des travaux de réhabilitation ainsi qu'à leur conformité. Les conseils techniques devront prendre en compte la nature et les caractéristiques intrinsèques du bâti concerné mais également l'intégration du projet dans son environnement. Pour les projets qui nécessitent une autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable de travaux, permis de construire, de démolir), le prestataire vérifiera le dépôt de déclaration préalable, la conformité au regard des règlements d'urbanisme et l'avis de l'ABF lors de l'examen des devis.

D'autres possibilités d'accompagnement s'offrent aux communes du territoire notamment pour celles situées à dans le périmètre de délimitation du Parc Naturel des Volcans d'Auvergne pourront elles aussi bénéficier de conseils et d'appuis techniques en matière de réaménagement urbain et préservation de leur patrimoine.

3.9.2. Objectif du dispositif

Les objectifs du volet Patrimonial et Environnemental sont :

- 59 Ravalements de façade réparties sur les 4 Petites Villes de Demain et Marcenat
- 30 Rénovation de toiture, réparties sur les 4 Petites Villes de Demain et Marcenat
- 81 Réhabilitations de logements présentant un gain théorique d'au moins 35% sur les consommations énergétiques,

Les indicateurs pour le volet Patrimonial et Environnemental sont :

- Nombre de façades ravalées,
- Nombre de toitures rénovées,
- Nombre de logements rénovés au titre des économies d'énergies,
- Nombre de KWh cumac économisés grâce aux réhabilitations,
- Nombre de Kg de CO2 économisés grâce aux réhabilitations.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

A plusieurs égards, l'OPAH RR participera à la revitalisation économique du périmètre. En effet, l'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser un investissement dans leur logement. Ces nouveaux marchés représenteront d'importantes retombées pour l'artisanat local avec des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Le montant HT de travaux générés pendant les 3 ans d'opération est estimé à 5 088 580€.

Par ailleurs, l'OPAH RR permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés. Cette arrivée de nouvelles populations notamment dans les centres bourgs participera à la redynamisation des commerces et des services de proximité.

Hautes Terres Communauté et les quatre Petites villes de Demain que sont Allanche, Murat, Massiac, et Neussargues en Pinatelle se sont engagées dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dont l'OPAH RR formera le volet habitat. Les collectivités, au travers cette convention, souhaitent se doter d'outils et de dispositifs afin de :

- Mettre en œuvre le projet de territoire : renforcer la vocation résidentielle du centre-ville, sa fonction de centralité par la présence de services et de commerces, permettre un accès facile et confortable aux usagers du centre-ville, véhiculer une image dynamique du territoire pour accueillir de nouveaux habitants.
- Appuyer la politique en faveur de la rénovation de l'habitat en centre-ville : apporter une aide fiscale sur les travaux de rénovation immobilière avec pour objectif un parc de logements de meilleure qualité, une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments et une amélioration de l'attractivité du centre-ville.
- Faciliter les implantations commerciales et de services en centre-ville : instauration simplifiée du droit de préemption urbain renforcé et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de

commerces, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commerciaux.

- Adopter une politique de lutte contre les rez-de-chaussée commerciaux vacants avec l'identification de bâtis à valoriser.
- Améliorer l'impact visuel des rues sur l'attractivité d'un centre bourg avec le ciblage de linéaires de rue à valoriser.

Des actions de sensibilisation et de formation seront menées en direction des artisans et des entreprises du bâtiment présentes sur le secteur afin de leur permettre de pouvoir réaliser les travaux prescrits (respect des contraintes réglementaires et techniques). L'affiliation au label RGE fera l'objet d'un accompagnement auprès des artisans insuffisamment partenaires de cette accréditation sur le territoire.

3.10.2. Objectif du dispositif

Les objectifs du volet économique et commercial sont principalement de :

- Conforter le tissu d'artisans locaux de la filière du bâtiment,
- Renforcer l'attractivité économique et commerciale du territoire.

Les indicateurs de résultats pour le volet économique et commercial seront :

- Montant total de travaux réalisés et en partie financés dans le cadre de l'OPAH RR,
- Montant total de travaux réalisés par des entreprises du territoire et en partie financés dans le cadre de l'OPAH RR,
- Nombre de nouvelles installations de commerces et d'artisans.

Article 4 – Objectif quantitatif de réhabilitation

Les objectifs globaux financés par l'Anah sont évalués à 127 logements minimum (1.2% des logements privés du territoire) répartis sur l'ensemble de l'intercommunalité, pour une durée de 3 ans. Ils se répartissent comme suit:

- 110 logements occupés par leurs propriétaires
- 17 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 2 projets de travaux pour l'aménagement des parties communes à la perte d'autonomie en copropriété.

En complément, Hautes Terres Communauté prévoit des financements annexes:

- 59 ravalements de façades
- 30 réfections de toitures
- 10 primes sorties de vacances (logements vacants depuis plus de deux ans en centre-bourg)
- 12 primes primo-accession (logements vacants depuis plus de deux ans en centre-bourg)
- 2 projets de travaux pour l'aménagement des parties communes à la perte d'autonomie en monopropriété.

Ces financements pourront se cumuler avec des projets financés également par l'Anah.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2023	2024	2025	TOTAL
Nombre de logements PO	36	37	37	110
Dont LHI et TD	3	5	4	12
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	18	18	19	55
Dont autonomie	14	14	15	43
Nombre de logements PB	4	6	7	17
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété	-	-	-	0
Nombre de logements en copropriétés en difficulté	-	-	-	0
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages				
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	1	3	5
Dont loyer conventionné social Loc'2	3	4	3	10
Dont loyer conventionné très social Loc'3		1	1	2

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximum de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Par ailleurs, la subvention n'est pas de droit et l'Anah se réserve l'appréciation de l'intérêt économique, social, technique et environnemental du projet.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 420 793 € HT**, selon l'échéancier suivant:

	2023	2024	2025	Total
AE prévisionnels	405 812 €	504 756 €	510 226 €	1 420 793 €
dont aides aux travaux	360 582 €	454 901 €	459 470 €	1 274 953 €
dont aides à l'ingénierie :	45 230 €	49 855 €	50 756 €	145 840 €
- Part fixe	25 120 €	26 625 €	26 386 €	78 130 €
- Part variable	20 110 €	23 230 €	24 370 €	67 710 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1 Règle d'application

Hautes Terres Communauté prend en charge le financement du prestataire qui sera chargé du suivi-animation de l'opération, déduction faite de la subvention Anah pour l'ingénierie.

Hautes Terres Communauté apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Propriétaires occupants :

- Lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé : 10% d'un montant maximum de travaux de 50 000€ HT,
- Sécurité et salubrité : 5% d'un montant maximum de travaux de 12 000€ HT,
- Autonomie :
 - o pour les ménages modestes 5% d'un montant maximum de travaux de 7 500€ HT,
 - o pour les ménages très modestes 5% d'un montant maximum de travaux de 6000 HT,
- Economies d'énergie (dossiers Sérénité) : forfait de 500 €/logement,

Projets locatifs :

- Lutte contre l'habitat insalubre et très dégradé : 15% d'un montant maximum de travaux 64 840 € HT,
- Maprimérenov' Sérénité (économies d'énergie) : 5 % d'un montant maximum de travaux de 20 000 € HT,
- Indécence / RSD : 5 % d'un montant maximum de travaux de 12 000 € HT,
- Transformation d'usage (en secteur ORT) : 5 % d'un montant maximum de travaux de 40 000 € HT,

Propriétaires occupants et projets locatifs :

- Réfection de toiture: 30 % du montant HT des travaux dans la limite de 25 000 € HT de travaux, en secteur d'intervention d'ORT et secteurs de protection patrimoniale (SPR et périmètre de protection)
- Adaptation des parties communes à la perte d'autonomie (monopropriété): 20% d'un montant maximum de travaux de 20 000 €.
- Prime sortie de vacance (logement vacant > 2 ans en centre-bourg): forfait 2 000 €/logement
- Prime primo accession (logement vacant > 2 ans en centre-bourg): forfait 2 000 €/logement

Aide au Syndicat de Copropriétaires (SDC) :

Hautes Terres Communauté apporte une aide de 5 % d'un montant maximal de 20 000 € HT de travaux pour les travaux liés à l'adaptation des parties communes destiné à deux interventions pendant la durée de l'OPAH.

Les conditions d'attributions détaillées seront établies dans un règlement spécifique au démarrage de l'opération. Les conditions relatives aux aides communautaires et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions du programme et des réglementations de droit commun.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **565 009 € HT** selon l'échéancier suivant:

	2023	2024	2025	Total
AE prévisionnels	170 119 €	195 520 €	198 371 €	565 009 €
dont aides aux	144 278 €	170 679 €	172 530 €	487 487 €

travaux				
dont aides à l'ingénierie	25 841 €	25 841 €	25 841 €	77 522 €

5.3. Financements des communes

Les quatre communes Petites Villes de Demain (Massiac, Murat, Allanche, Neussargues en Pinatelle) et Marcenat accompagneront les efforts de réhabilitation par une participation financière aux travaux dans le cadre de l'OPAH RR.

5.3.1 Règles d'application

Projets locatifs :

Ville	Thématique	Quantité	Taux ou forfait
Murat	Insalubrité / Très dégradé	4	500 € / logements
	Indécence / RSD	1	500 € / logements
	Transformation d'usage	1	500 € / logements
Neussargues en Pinatelle	Insalubrité / Très dégradé	3	500 € / logements
Massiac	Insalubrité / Très dégradé	3	500 € / logements
	MPR Sérénité (énergie)	1	500 € / logements
	Transformation d'usage	1	500 € / logements
Allanche	Insalubrité / Très dégradé	1	500 € / logements
	Transformation d'usage	1	500 € / logements
Marcenat	Insalubrité / Très dégradé	1	500 € / logements

Propriétaires occupants et projets locatifs :

Ville	Thématique	Quantité	Taux ou forfait
Murat	Ravalement de façade	25	20 % de 10 000 € HT travaux
	Réfection de toiture	8	5 % de 25 000 € HT travaux
	Prime sortie de vacance	4	1 000 € / logements
	Prime primo accession	4	1 000 € / logements
Neussargues en Pinatelle	Ravalement de façade	6	30 % de 10 000 € HT travaux
	Réfection de toiture	3	5 % de 25 000 € HT travaux
	Prime sortie de vacance	1	1 000 € / logements

	Prime primo accession	1	1 000 € / logements
Massiac	Ravalement de façade	15	30 % de 10 000 € HT travaux
	Réfection de toiture	4	5 % de 25 000 € HT travaux
	Prime sortie de vacance	3	1 000 € / logements
	Prime primo accession	4	1 000 € / logements
	Adaptation PC en monopropriété	1	5 % de 20 000 € HT travaux
Allanche	Ravalement de façade	8	30 % de 10 000 € HT travaux
	Réfection de toiture	4	5 % de 25 000 € HT travaux
	Prime sortie de vacance	1	1 000 € / logements
	Prime primo accession	2	1 000 € / logements
Marcenat	Ravalement de façade	5	30 % de 10 000 € HT travaux
	Réfection de toiture	3	5 % de 25 000 € HT travaux
	Prime sortie de vacance	1	1 000 € / logements
	Prime primo accession	1	1 000 € / logements

5.3.2 Montants prévisionnels des communes

Les 5 communes concernées apportent des aides aux travaux. Aucune participation financière n'est prévue sur l'ingénierie. Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les communes à l'opération est de **211 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	Total
AE prévisionnels	70 333 €	70 333 €	70 333 €	211 000 €
dont Allanche	11 000 €	11 000 €	11 000 €	33 000 €
dont Massiac	20 167 €	20 167 €	20 167 €	60 500 €
dont Murat	23 667 €	23 667 €	23 667 €	71 000 €
dont Neussargues en Pinatelle	8 417 €	8 417 €	8 417 €	25 250 €
dont Marcenat	7 083 €	7 083 €	7 083 €	21 250 €

5.4 Financement de la SACICAP Sud Massif Central Toulouse Pyrénées – Groupe Procivis

Le réseau Procivis, composé de 52 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), est unique en France par son identité et son positionnement. Opérateur historique de

l'accession sociale à la propriété, il est aujourd'hui un acteur complet de l'habitat, car présent de la promotion immobilière à l'administration de biens en passant par la gestion du parc social. Il est ainsi la confluence de l'économie sociale et solidaire, du mouvement HLM et de la promotion privée. Les SACICAP reposent sur un modèle unique: elles réinvestissent une partie de leur bénéfice dans les missions sociales au profit de populations modestes.

La SACICAP Sud Massif Central a voulu inscrire son intervention dans le cadre de cette opération en faveur des ménages les plus démunis.

Les parties aux présentes constatent que les ménages très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants n'engagent pas de projet de réhabilitation de leur logement faute de trouver une solution au financement de l'avance des subventions et /ou au coût des travaux restant à charge après versement des subventions.

Le but de la SACICAP est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire.

La SACICAP propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive. Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale.

La SACICAP Sud Massif Central, au regard des éléments transmis par le ou les opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

Les engagements de la SACICAP Sud Massif Central

Par convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018, les 52 SACICAP se sont, collectivement et pour une durée de 5 ans, engagées à poursuivre, par leur activité « Missions sociales », leur action permettant de favoriser le financement des travaux des logements des ménages sous conditions de ressources Anah, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux. Elles s'engagent aussi à préfinancer sous forme de prêts collectifs les subventions accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'urgence et de mise en sécurisation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

La SACICAP Sud Massif Central apporte des financements sans frais :

- **Avance** des subventions accordées par l'Anah et/ou les collectivités territoriales,
- **Prêts sans intérêt**, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire après déductions des différentes aides.

Les bénéficiaires

Ce sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnus comme « ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires du fait de leur situation sociale. Pour être éligible au financement « Missions Sociales » de la SACICAP, les ménages devront être bénéficiaires d'une subvention Anah.

Les aides de la SACICAP viennent en accompagnement des politiques locales et nationales de l'habitat sur les thématiques suivantes :

- Le soutien aux copropriétés fragiles et en difficulté

- La lutte contre la précarité énergétique
- L'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées
- La sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat dégradé
- L'amélioration et la mise aux normes de l'habitat dans le cadre des politiques nationale et/ou du logement
- La prévention des risques technologiques (PPRT)

La SACICAP Sud Massif Central s'engage à :

- Accompagner les actions de l'opération programmée
- À étudier les dossiers proposés par le ou les opérateurs agréés dans le cadre de la présente convention
- À informer le ou les opérateurs agréé(s) des décisions et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

Les termes indiqués ci-dessus sont valables jusqu'au 31 décembre 2022, date de fin de la convention quinquennale entre la SACICAP SMC et l'Etat. Passé ce délai, il conviendra de mettre à jour les termes de l'engagement de la SACICAP Sud Massif Central selon les critères de la prochaine convention.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Hautes Terres Communauté, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation de l'OPAH RR.

6.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage:

Un Comité de pilotage, présidé par le Président de Hautes Terres Communauté ou son représentant, sera mis en place et sera composé à minima :

- du Président de Hautes Terres Communauté ou son représentant,
- des maires des communes de Murat, Massiac, Allanche, Neussargues en Pinatelle et Marcenat,
- du Préfet du Cantal ou son représentant,
- du Délégué Local de l'Anah dans le département ou son représentant,
- de l'Architecte des Bâtiments de France, chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ou de son représentant,
- du Président de la SACICAP Procvivis ou son représentant,
- d'un représentant de Cantal Rénov Energie (espace France Rénov local),
- du prestataire du suivi-animation.

Il se réunira en tant que de besoin, et au moins une fois par an. Des réunions seront organisées autant que nécessaire. Chaque réunion fera l'objet d'un compte rendu élaboré par l'opérateur.

Le comité technique:

Présidé par Hautes Terres Communauté, le Comité Technique est chargé du volet opérationnel du programme. Il suivra l'avancement de l'OPAH RR pour chaque volet d'action, les actions de communications, les remontées de terrain, etc... Il devra également s'assurer que la mission d'animation est bien réalisée, en application des dispositions de la présente convention de programme. Il pourra être élargi à toute autre institution ou personne qualifiée dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat ou de l'urbanisme dont la présence s'avérerait nécessaire. Il se compose des techniciens de Hautes Terres Communauté, de l'ANAH, du SPPEH, de l'ARS, de l'animateur du programme et de tout autre partenaire intéressé au déroulement de l'animation (représentant des services de l'Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, bailleurs sociaux, organismes financiers, associations, services d'aide à domicile...etc). Il se réunira trimestriellement.

Le comité de suivi social

Il permettra d'aborder la situation des ménages en difficulté sociale et des occupants des logements indignes, afin d'engager les mesures nécessaires à l'accompagnement de ces ménages. L'opérateur sera chargé de rendre compte de l'avancement de la mission et d'exposer et de partager les problèmes rencontrés en vue d'un arbitrage collectif et de la prise éventuelle de décision d'intervention contraignante.

Il sera composé de membres permanents :

- Hautes Terres Communauté
- Les communes concernées,
- L'ARS,
- La DDT,
- La CAF,
- Le Conseil Départemental,
- d'un représentant de Cantal Rénov Energie (Service publique de la performance énergétique de l'habitat local),
- Les partenaires sociaux,
- L'ADIL,
- L'équipe de suivi animation,
- ...etc

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par Hautes Terres Communauté.

Le suivi animation de la présente OPAH RR sera confié à un prestataire retenu suite à une mise en concurrence conformément au code des marchés publics.

Afin de mener à bien le travail de suivi-animation de l'opération, des compétences multiples devront être mobilisées. En plus des compétences requises en matière de communication et de management de projet, l'équipe retenue devra regrouper des compétences dans les domaines suivants:

- Compétences architecturales et patrimoniales (dans les domaines de l'adaptation du logement, des économies d'énergies, du traitement de l'insalubrité, des copropriétés et de conseils sur la qualité des réhabilitations),
- Compétences dans le domaine social,
- Compétences financières pour le montage des dossiers (élaboration des plans de financements avec les ménages concernés, conseil budgétaire),
- Compétences techniques dans le bâtiment,
- Compétences administratives pour le montage des dossiers, les démarches en lien avec la collectivité,
- Compétences en gestion de projet,
- Connaissance actualisée des conditions de recevabilité Anah, une maîtrise des financements mobilisables et de leur compatibilité avec les projets : Procivis, Caisses de retraites, CEE, fiscalité...etc.

De même, il sera demandé à l'équipe chargée du suivi-animation de mettre en œuvre un travail de proximité avec une présence sur le territoire et une disponibilité aux porteurs de projets.

6.2.2. Contenu des missions de suivi animation

Les missions qui seront dévolues au prestataire du suivi-animation de l'OPAH RR seront les suivantes :

Prospections ciblées:

- Précarité énergétique et lutte contre l'habitat indigne ou dégradé chez les propriétaires occupants,
- Repérage des logements indécents, conformes au RSD dégradés ou susceptibles d'être améliorés sur le plan thermique,
- Lutte contre la vacance notamment dans les centres-bourgs: repérage des bâtis vacants pouvant

faire l'objet d'un projet de rénovation (appuis de l'observatoire des bâtis vacants mis en place à l'échelle de Hautes Terres Communauté).

Actions d'animation, d'information et de coordination :

- Communication, sensibilisation des propriétaires et des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur leurs projets et plus globalement sur les enjeux de l'opération,
- Coordination des acteurs,
- Préparation et animation des comités techniques et des comités de pilotage.

Diagnostics :

- Diagnostic technique : évaluation de la dégradation, évaluation thermique, diagnostic du logement en vue d'une adaptation à la perte d'autonomie,
- Diagnostic social et juridique,
- Diagnostic de gestion en cas de copropriété,
- Proposition de stratégies et d'outils adaptés.

Accompagnement sanitaire et social des ménages :

- Accompagnement social, accompagnement renforcé si nécessaire, orientation vers les services sociaux existant si besoin, assistance au relogement (temporaire ou définitif).

Accompagnement individualisé et gratuit des propriétaires éligibles au dispositif de l'OPAH RR :

- Accompagnement technique, administratif, social et financier des propriétaires,
- Assistance à l'autorité publique par l'appui juridique et technique

Il sera réalisé par l'équipe de pilotage une base de données permettant la constitution et l'analyse des résultats pour informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Les demandes de subventions Anah étant désormais dématérialisées, le prestataire devra accompagner les demandeurs dans la constitution de leur dossier via le service en ligne (SEL) et les diverses démarches nécessaires (conseils et explications, recours à un tiers de confiance, mandat électronique).

L'équipe de suivi-animation informera les propriétaires (occupants et bailleurs) des avantages proposés par Action Logement Services y compris lorsqu'ils ne s'engagent pas dans des travaux. Il convient de préciser que l'opérateur informera le propriétaire bailleur des obligations liées au conventionnement avec l'Anah (avec ou sans travaux) et des avantages complémentaires d'Action Logement Services, comme des solutions que peuvent apporter les organismes d'intermédiation locative. L'équipe de suivi-animation mettra le bailleur en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui complétera son information et pourra le cas échéant réserver le logement au bénéfice de salariés des entreprises cotisantes.

6.2.3. Modalité de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec l'ensemble des intervenants concernés par l'OPAH RR figure comme l'une des clefs de réussite du programme et repose sur une étroite collaboration avec des réseaux de partenaires, une coordination des acteurs et une organisation des concertations.

L'équipe d'animation assurera la mobilisation et la coordination des acteurs intervenant dans la mise en place du programme entre autres, avec :

- Les services compétents des communes et de Hautes Terres Communauté,

- Les services instructeurs des différents financeurs, ANAH, Collectivités, Caisses de retraites, Procivis, ...
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et l'Agence Régionale de Santé (ARS) : pour la mise en place de procédures, notamment coercitives,
- Les artisans et leurs groupements professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale,
- L'UDAP 15 : pour le respect des règles architecturales et patrimoniales,
- Le CAUE : pour le respect des règles architecturales et paysagères,
- Les travailleurs sociaux du secteur : afin d'étudier les situations de ménages fragiles,
- Les intervenants sociaux comme le Conseil Départemental, CCAS, Maison de l'autonomie, CAF, MSA, ou les services d'aide à domicile,
- Les agences immobilières, les banques, les notaires et Action Logement Services : pour créer des relais d'information auprès des propriétaires ou des futurs acquéreurs et des locataires,
- Le cas échéant, d'autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH RR, des tableaux de bords trimestriels et des bilans annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de façon partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération. Ils seront mis en forme et à jour par l'opérateur qui les communiquera sur demande avant chaque réunion de comité technique à la maîtrise d'ouvrage et la délégation locale de l'ANAH.

6.3.2. Bilan et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, explicitera des réalisations dans le cadre de l'opération et ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Il comprendra :

Analyse du traitement des logements:

- Profil des propriétaires (âge, ressources, domiciliation...),
- Statut d'occupation et catégorie sociale des locataires avant et après travaux,
- Analyse du coût des travaux: montant moyens au m² t types de travaux réalisés,
- Caractéristiques générales des travaux d'amélioration (problèmes techniques, déroulement des chantier, maîtrise des coûts... etc)
- Impact de l'opération sur les niveaux de loyers,
- Impact de l'opération sur la maîtrise des charges,
- Analyse des types d'entreprises de travaux intervenues et leur localisation,

- Bilan des opérations de relogement et de maintien dans le lieux,
- Difficultés rencontrées et solutions mises en place,
- Une analyse des freins à la réhabilitation

Avancement général de l'OPAH RR:

- Consommation des crédits par rapport aux prévisions,
- Bilan des réalisations au vue des objectifs,
- Localisation géographique des différentes interventions,
- Taux de conventionnement,
- Effets sur la vacance et l'insalubrité,
- Impact de l'opération sur l'économie locale,
- Impact visuel,
- Points forts et points faibles de l'OPAH RR.
- Perspectives, enjeux, et actions à entreprendre.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, social, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Celui-ci devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, juridiques, ...) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires et des locataires et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants...
- Recenser les solutions mises en œuvre, leurs impacts et leurs éventuelles limites.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH RR.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH RR, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH RR, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle prendra effet au 1^{er} janvier 2023 et pour une durée de 3 ans prorogeable 2 ans par voie d'avenant signé par les parties à la convention.

Article 10 – Litiges

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Si néanmoins, le désaccord persiste, le litige relèvera alors de la compétence du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 12 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Elle pourra être consultée au siège de Hautes Terres Communauté durant sa durée de validité.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour Hautes Terres Communauté - Le Président, M. ACHALME Didier	Pour l'Etat et l'ANAH, le Préfet du Cantal, Délégué de l'ANAH dans le département - M. BUCHAILLAT Laurent
Pour la commune d'Allanche - Le Maire, M. ROSSEEL Philippe	Pour la commune de Massiac - Le Maire, M. ACHALME Didier
Pour la commune de Murat - Le Maire, M. CHABRIER Gilles	Pour la commune de Neussargues en Pinatelle - Le Maire, M. PORTENEUVE Michel
Pour la commune de Marcenat – Le Maire, Mme PONCHET-PASSEMARD Colette	Pour la SACICAP Procivis Sud Massif Central - Le Président, Guy COMBRET

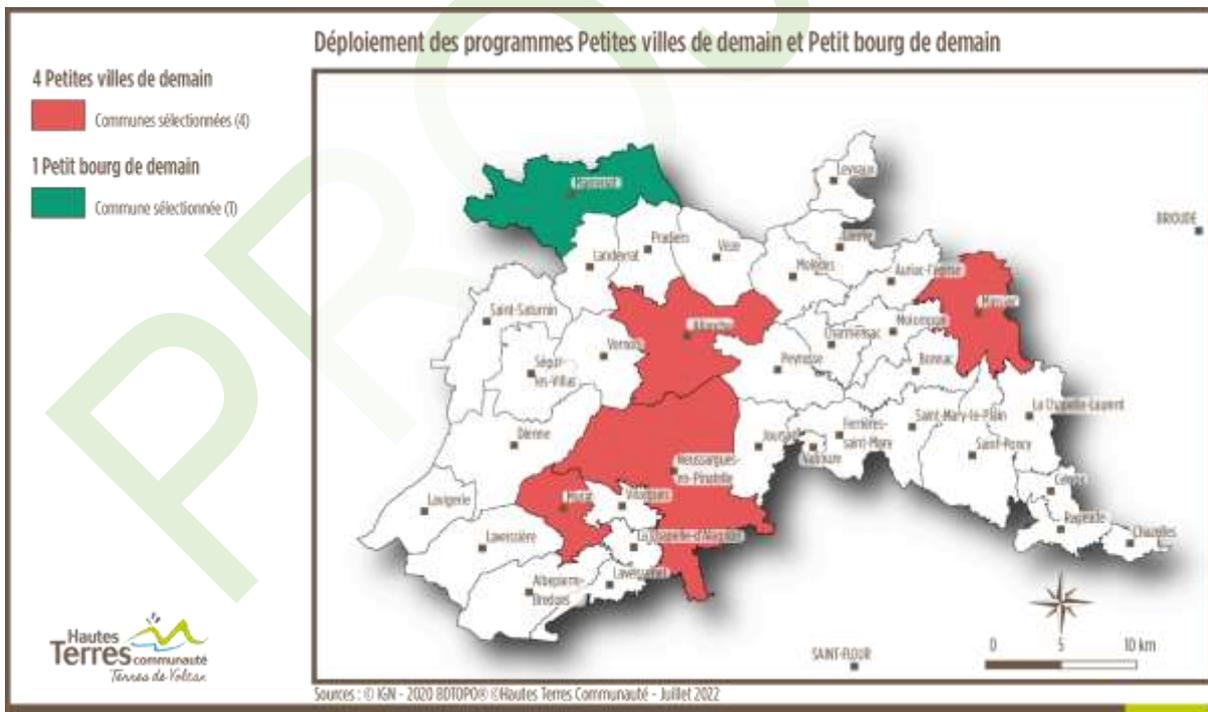
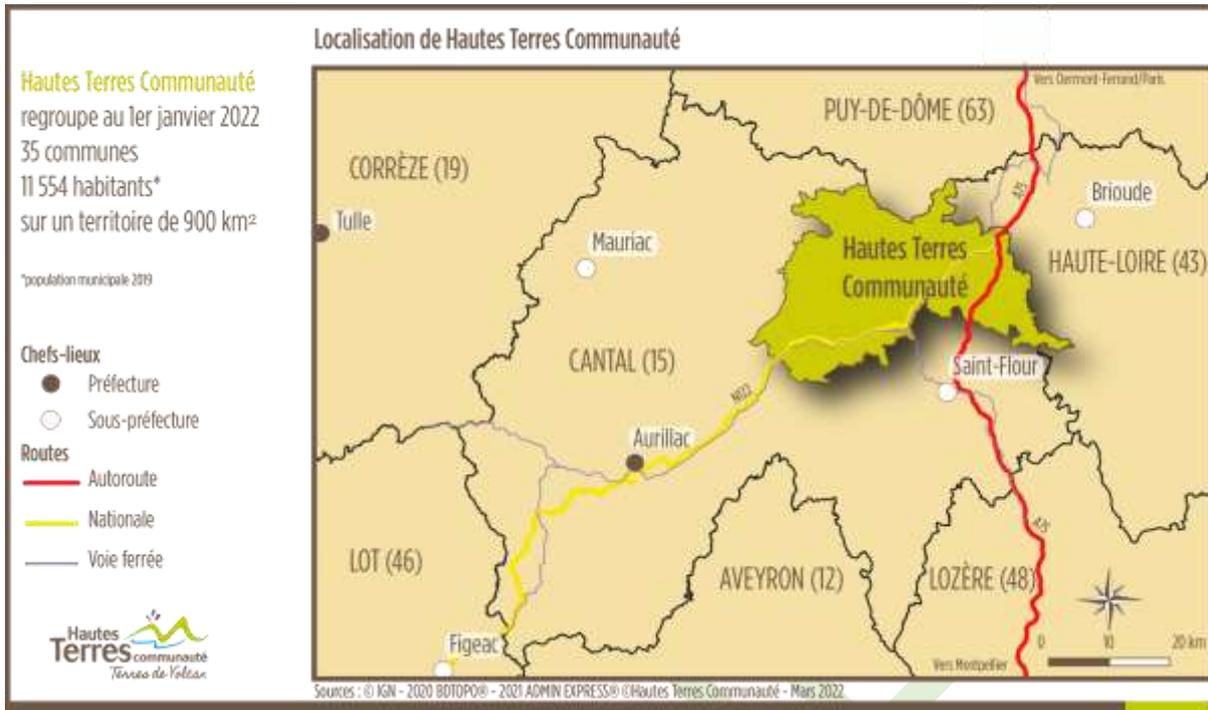
ANNEXES

Annexe 1. Périmètre de l'OPAH RR

Annexe 2. Tableau récapitulatif du dispositif financier

PROJET

Annexe 1. Périmètre de l'OPAH RR



Annexe 2. Tableau récapitulatif du dispositif financier

PROJET